



Prezado(a) Consorciado(a),

Estamos muito honrados com sua contemplação! É um enorme prazer para nós participar de mais uma conquista em sua vida. Parabéns!

A partir de agora precisaremos de alguns documentos para cumprir as determinações do Banco Central do Brasil. Para isso, seguem abaixo algumas informações importantes, que devem ser lidas atentamente para que possamos transformar o seu sonho em realidade.

Sua contemplação foi por sorteio ou por lance? Se foi por lance, deverá quitar o boleto equivalente ao lance em até 24 horas após a realização da Assembleia. Não perca o prazo!

Irá utilizar o FGTS? Neste caso, procure um agente financeiro especializado em processos de FGTS para consórcio de imóvel (**COBANSA**: (11) 3995-0217 / 3995-0219 ou **FAMÍLIA PAULISTA**: (13) 3211-2100). Avise imediatamente o CONSÓRCIO GROSCON sobre esta sua opção!

Seguem abaixo algumas condições básicas para liberação do mesmo:

- Aquisição de **imóvel residencial urbano** concluído destinado à moradia própria;
- **Não ser promitente comprador ou proprietário de outro imóvel residencial**, concluído ou em construção no atual município de residência, nos municípios limítrofes e na região metropolitana;
- O imóvel deve localizar-se no mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação principal, ou comprove residir há mais de um ano;
- O imóvel adquirido **não pode ter sido objeto de utilização do FGTS** há menos de 03 anos;
- **Não é admitida utilização do FGTS** para aquisição de imóvel cuja edificação não esteja averbada na matrícula do terreno;
- **Não é permitida a aquisição** de imóveis comerciais, lotes ou terrenos.

Procure entregar toda a documentação de **uma única vez**, pois isso agilizará a análise pelo Departamento de Crédito. Também haverá necessidade de fiador.

Fique atento com as despesas de registro, alienação, avaliação, dentre outras, pois são de responsabilidade do consorciado. Informe-se na Administradora.

O(a) vendedor(a) do imóvel deverá estar ciente que o crédito será pago somente após a assinatura e posterior registro da Escritura de Compra e Venda e Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, ou do Instrumento Particular de Compra e Venda e Constituição de Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia.

Agora leia o “Check List” atentamente e:

- tire suas dúvidas com nossa equipe
- providencie toda a documentação solicitada
- preencha a FICHA DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS (integralmente, sem rasuras e assine no final)

CONSÓRCIO NACIONAL GROSCON

A maneira inteligente de investir!

(16) 3707-5500 www.consorcio groscon.com.br



CHECK LIST DOCUMENTAÇÃO

01. Documentos do consorciado pessoa física, cônjuge e fiador.

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Ficha Cadastral devidamente preenchida e assinada.	Dados pessoais do cliente, cônjuge, local de trabalho e referências, inclusive do fiador.	- Anexo; - Representantes autorizados; - www.consorcio groscon.com.br
Cédula de Identidade RG e CPF/C.N.H e SELF com documento aberto.	Cópia simples	Documento pessoal.
Certidão de Nascimento ou de Casamento atualizada.	Cópia simples	Documento pessoal.
Comprovante de renda.	- Declaração de Imposto de Renda (últimos dois anos); - Cópia dos 03 (três) últimos holerites juntamente com cópia da Carteira de Trabalho nas páginas da foto, qualificação civil e último registro; - Extrato bancário dos últimos 06 (seis) meses com cópia do cartão de débito	Documento pessoal.
Comprovante de residência atualizado.	Cópia simples (conta de água, luz ou telefone).	Documento pessoal.
Matrícula dos imóveis.	Cópia simples dos imóveis de sua propriedade.	- Documento pessoal; - Cartório de Registro de Imóveis.

Obs.: I. Se o consorciado ou fiador for(em) solteiro(s), maior de 16 e menor de 18 anos, apresentar também cópia autenticada da Escritura de Emancipação devidamente registrada no Cartório de Registro Civil competente;

II. Para comprovação de renda poderá ser apresentado somente 01 (um) dos itens apresentados como opção.

02. Documentos do consorciado pessoa jurídica.

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Ficha Cadastral devidamente preenchida e assinada por seu representante legal.	Dados da empresa e pessoais de todos os sócios, inclusive dos cônjuges.	- Anexo; - Representantes autorizados; - www.consorcio groscon.com.br
Cartão de CNPJ, Inscrição Estadual ou Municipal, Contrato Social e sua última alteração.	Cópia simples	Documentos da empresa.
Cédula de Identidade RG e CPF.	Cópia simples	Documento pessoal dos sócios e cônjuges.
Certidão de Nascimento ou de Casamento atualizada.	Cópia simples	Documento pessoal dos sócios.
CND de Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.	Certidão original, solicitada para verificar se contra a empresa existe algum débito na Receita Federal.	- Secretaria da Receita Federal; - www.receita.fazenda.gov.br
Certidão Negativa da Fazenda Estadual - Área Administrativa.	Certidão original, solicitada para verificar se contra a empresa existe algum débito na Fazenda Estadual e débitos de ICMS.	- Secretaria da Fazenda Estadual; - www.fazenda.sp.gov.br



CRF - Certidão de Regularidade do FGTS.	Certidão original solicitada para verificar se contra a empresa existe algum débito junto ao FGTS.	- Caixa Econômica Federal; - www.caixa.gov.br
Certidão de Distribuições Cíveis, Fiscais e Criminais de competência da Justiça Federal , referente à Ações em andamento (nominal à empresa e aos sócios).	Certidão original solicitada para verificar se contra a empresa e sócios existe algum débito junto à Justiça Federal.	- Justiça Federal; - www.jfsp.jus.br
Certidão de Distribuições Cíveis, Fiscais e Penais de competência da Justiça Comum, Fórum , referente à Ações em andamento (nominal à empresa e aos sócios).	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra a empresa e sócios está sendo movida alguma Ação no âmbito municipal.	Fórum Municipal.
Certidão de Distribuições Trabalhistas de competência da Justiça do Trabalho , referente à Ações em andamento e Débitos ativos - CNDT e CEAT (nominal à empresa e aos sócios).	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra a empresa e sócios está sendo movida alguma Ação no âmbito trabalhista.	- Justiça do Trabalho; - www.trtsp.jus.br
Certidão Negativa de Protesto (nominal à empresa e aos sócios).	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra a empresa e sócios consta algum protesto de títulos e documentos.	Cartórios de Registro de Protesto.
Comprovante de renda da empresa e dos sócios.	- Declaração de Imposto de Renda; - Balancete dos últimos 12 (doze) meses; - Relação de Faturamento dos últimos 12 (doze) meses;	Documentos da empresa e dos sócios.
Comprovante de residência.	Cópia simples atualizada (conta de água, luz ou telefone).	Documentos da empresa e dos sócios.
Escritura dos imóveis.	Cópia simples dos imóveis de propriedade da empresa e dos sócios.	- Documentos da empresa e dos sócios; - Cartório de Registro de Imóveis.

- Obs.:**
- I. Se constar existência de alguma Ação nas Certidões, deverá apresentar Certidão Esclarecedora (Objeto e Pé) emitida pelo órgão que constou a Ação;
 - II. Certidões válidas por 60 (sessenta) dias da data de expedição, caso vença alguma, será necessário providenciar atualizada.
 - III. Para comprovação de renda da pessoa jurídica, deverão ser apresentados todos os documentos solicitados, porém dos sócios, poderá seguir as orientações do item 01 (Documentos do consorciado pessoa física, cônjuge e fiador).

03. Documentos do(a) vendedor(a) do imóvel pessoa física e cônjuge (se for o caso).

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Ficha Cadastral devidamente preenchida e assinada.	Dados pessoais do vendedor e cônjuge.	- Anexo; - Representantes autorizados; - www.consorcio groscon.com.br
Cédula de Identidade RG e CPF.	Cópia simples	Documento pessoal.
Certidão de Nascimento ou de Casamento atualizada.	Cópia simples	Documento pessoal.
CND de Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.	Certidão original, solicitada para verificar se contra a empresa existe algum débito na Receita Federal.	- Secretaria da Receita Federal; - www.receita.fazenda.gov.br



Certidão Negativa da Fazenda Estadual - Área Administrativa.	Certidão original, solicitada para verificar se contra o vendedor existe algum débito na Fazenda Estadual e débitos de ICMS que possam comprometer a compra e venda do imóvel.	- Secretaria da Fazenda Estadual; - www.fazenda.sp.gov.br
Certidão de Distribuições Cíveis, Fiscais e Criminais de competência da Justiça Federal , referente Ações em andamento.	Certidão original solicitada para verificar se contra o vendedor existe algum débito junto à Justiça Federal que possa comprometer a compra e venda do imóvel.	- Justiça Federal; - www.jfsp.jus.br
Certidão de Distribuições Cíveis, Fiscais e Penais de competência da Justiça Comum, Fórum , referente à Ações em andamento.	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra o vendedor está sendo movida alguma Ação que possa comprometer a venda e compra do imóvel.	Fórum Municipal.
Certidão de Distribuições Trabalhistas de competência da Justiça do Trabalho , referente à Ações em andamento e Débitos ativos - CNDT e CEAT.	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra o vendedor existe algum Protesto que possa comprometer a venda e compra do imóvel.	- Justiça do Trabalho; - www.trtsp.jus.br
Certidão Negativa de Protesto.	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra o vendedor existe algum Protesto que possa comprometer a compra e venda do imóvel.	Cartórios de Registro de Protesto.

- Obs.:**
- I. Se constar existência de alguma Ação nas Certidões, deverá apresentar Certidão Esclarecedora (Objeto e Pé) emitida pelo órgão que constou a Ação;
 - II. Certidões válidas por 60 (sessenta) dias da data de expedição, caso vença alguma, será necessário providenciar atualizada.
 - III. Tratando-se o vendedor de Espólio, devidamente autorizado por Alvará Judicial para proceder a venda do imóvel, deverão ser apresentadas todas as Certidões acima mencionadas em nome da pessoa física do falecido, em nome do Espólio do falecido, seu respectivo cônjuge, as certidões em nome dos herdeiros constituídos e cônjuges, cópia autenticada do RG, CPF e certidão de casamento, bem como da relação de herdeiros extraídas dos autos do Inventário;
 - IV. Quando o nome do vendedor ou cônjuge constante na Carteira de Identidade e no CPF, estiver grafado de forma diferente da Certidão de Casamento ou de Nascimento, as Certidões acima solicitadas deverão ser apresentadas com o nome grafado de todas as formas constantes em cada referido documento.

04. Documentos do(a) vendedor(a) do imóvel pessoa jurídica.

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Ficha Cadastral devidamente preenchida e assinada por seu representante legal.	Dados da empresa e pessoais de todos os sócios, inclusive dos cônjuges.	- Anexo; - Representantes autorizados; - www.consorcio groscon.com.br
Cartão de CNPJ, Inscrição Estadual ou Municipal, Contrato Social e sua última alteração.	Cópia simples	Documentos da empresa.
Cédula de Identidade RG e CPF.	Cópia simples	Documento pessoal dos sócios e cônjuges.
Certidão de Nascimento ou de Casamento atualizada.	Cópia simples	Documento pessoal dos sócios.
Certidão Simplificada da Junta Comercial.	Certidão original que comprova os poderes de representação e data do último arquivamento.	Junta Comercial.
CND de Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.	Certidão original, solicitada para verificar se contra a empresa existe algum débito na Receita Federal.	- Secretaria da Receita Federal; - www.receita.fazenda.gov.br



Certidão Negativa da Fazenda Estadual - Área Administrativa.	Certidão original, solicitada para verificar se contra a empresa existe algum débito na Fazenda Estadual e débitos de ICMS.	- Secretaria da Fazenda Estadual; - www.fazenda.sp.gov.br
CRF - Certidão de Regularidade do FGTS.	Certidão original solicitada para verificar se contra a empresa existe algum débito junto ao FGTS.	- Caixa Econômica Federal; - www.caixa.gov.br
Certidão de Distribuições Cíveis, Fiscais e Criminais de competência da Justiça Federal , referente à Ações em andamento (nominal à empresa e aos sócios).	Certidão original solicitada para verificar se contra a empresa e sócios existe algum débito junto à Justiça Federal.	- Justiça Federal; - www.jfsp.jus.br
Certidão de Distribuições Cíveis, Fiscais e Penais de competência da Justiça Comum, Fórum , referente à Ações em andamento (nominal à empresa e aos sócios).	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra a empresa e sócios está sendo movida alguma Ação no âmbito municipal.	Fórum Municipal.
Certidão de Distribuições Trabalhistas de competência da Justiça do Trabalho , referente à Ações em andamento e Débitos ativos - CNDT e CEAT (nominal à empresa e aos sócios).	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra a empresa e sócios está sendo movida alguma Ação no âmbito trabalhista.	- Justiça do Trabalho; - www.trtsp.jus.br
Certidão Negativa de Protesto (nominal à empresa e aos sócios).	- Certidão Original, da Comarca onde residem e da Comarca onde se localiza o imóvel; - Certidão solicitada para verificar se contra a empresa e sócios consta algum protesto de títulos e documentos.	Cartórios de Registro de Protesto.

- Obs.:** I. Se constar existência de alguma Ação nas Certidões, deverá apresentar Certidão Esclarecedora (Objeto e Pé) emitida pelo órgão que constou a Ação.
II. Certidões válidas por 60 (sessenta) dias da data de expedição, caso vença alguma, será necessário providenciar atualizada.

05. Documentos do imóvel – RESIDENCIAL URBANO, COMERCIAL URBANO OU TERRENO.

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Certidão Vintenária com negativa de ônus.	Certidão Original, onde constam registros e averbações existentes no imóvel. Não poderão constar ônus, hipotecas, alienações, usufruto, laudêmio ou qualquer ato que impeça a venda e compra do imóvel. Caso haja construção sobre o terreno, deverá estar devidamente averbado.	Cartório de Registro de Imóveis.
Escritura Pública de Venda e Compra ou do Título Aquisitivo competente.	Cópia simples.	Documentos de aquisição do imóvel pelo vendedor.
Certidão Negativa de Tributos.	Verifica a inexistência de débitos do imóvel em relação ao município (IPTU, demais taxas e impostos).	Prefeitura Municipal.
Carnê do IPTU do atual exercício.	Cópia simples, com os valores devidamente quitados, constando o valor venal do imóvel.	Prefeitura Municipal.
Planta do imóvel.	Cópia simples.	Documento do imóvel.
Laudo de avaliação e fotografias do imóvel.	Laudo para fins de avaliação de valor de mercado e garantia.	Vide observação III.

- Obs.:** I. Não será aceito a formalização, através do consórcio, de transação envolvendo imóvel que está em comum dentro de maior área. Em tais casos, deverá primeiramente efetivar a divisão da área pretendida e registrar no Cartório de Registro de Imóveis, possibilitando assim a abertura de Matrícula autônoma, com a perfeita descrição das linhas e divisas perimetrais da área e suas medidas e confrontações;



II. No caso de imóvel tratar-se de unidade autônoma situada em condomínio, deverá ser apresentada Certidão de Quitação de Despesas Condominiais a ser obtida junto ao síndico do respectivo condomínio, juntamente com cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do referido síndico;

III. Os Laudos de Avaliação e Vistoria serão realizados única e exclusivamente pela empresa FBTEC-Engenharia, devendo a solicitação do laudo ser feita através do setor de Contemplação do Consórcio Groscon, sendo que os custos dos mesmos serão debitados diretamente do crédito do cliente.

06. Documentos do imóvel – CONSTRUÇÃO.

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente.	Cópia simples do projeto da obra.	Documento de responsabilidade do Engenheiro da obra.
Alvará de Construção.	Cópia simpls	Prefeitura Municipal.
Cronograma Físico-Financeiro.	Original constando as etapas de execução da obra.	Documento de responsabilidade do Engenheiro da obra.
Memorial Descritivo.	Original constando os materiais utilizados na obra.	Documento de responsabilidade do Engenheiro da obra.

Obs.: I. Caso o consorciado seja o proprietário do imóvel (terreno) onde a construção será edificada, com o título aquisitivo devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá ser apresentado, em nome do mesmo e do cônjuge, os mesmos documentos exigidos nos itens 03 ou 04, conforme tratar-se a pessoa do consorciado;

II. A liberação do valor do crédito destinado especificamente à construção será feita após o registro do respectivo Instrumento Particular no Cartório de Registro de Imóveis competente, em parcelas, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro da obra assinado pelo Engenheiro responsável, mediante comprovação do estágio da obra, cujas liberações serão proporcionais ao crédito do consorciado, e não ao custo efetivo da obra quando for superior ao crédito.

07. Documentos do imóvel – REFORMA.

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente.	Cópia simples do projeto da obra, constando as modificações e acréscimos a serem efetuados no imóvel.	Documento de responsabilidade do Engenheiro da obra.
Cronograma Físico-Financeiro.	Original constando as etapas de execução da obra.	Documento de responsabilidade do Engenheiro da obra.
Memorial Descritivo.	Original constando os materiais utilizados na obra.	Documento de responsabilidade do Engenheiro da obra.

Obs.: I. Deverá ser apresentado, em nome do consorciado e do cônjuge, os mesmos documentos exigidos nos itens 03 ou 04, conforme tratar-se a pessoa do consorciado;

II. A liberação do valor do crédito destinado à reforma será feita após o registro do respectivo Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, em parcelas, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro da obra assinado pelo Engenheiro responsável, mediante comprovação do estágio da obra, cujas liberações serão proporcionais ao crédito do consorciado, e não ao custo efetivo da obra quando for superior ao crédito.

08. Documentos do imóvel – RURAL.

DOCUMENTO	ESPECIFICAÇÃO	ONDE CONSEGUIR
Certidão Vintenária com negativa de ônus.	Certidão Original, onde constam registros e averbações existentes no imóvel. Não poderão constar ônus, hipotecas, alienações, usufruto, laudêmio ou qualquer ato que impeça	Cartório de Registro de Imóveis.



	a venda e compra do imóvel. Caso haja construção sobre o terreno, deverá estar devidamente averbado.	
Escritura Pública de Venda e Compra ou do Título Aquisitivo competente.	Cópia simples.	Documentos de aquisição do imóvel pelo vendedor.
Certificado de Cadastro no INCRA – CCIR.	Cópia do último exercício devidamente quitado.	Documento do proprietário do imóvel.
Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais.	Certidão original, constando o número de cadastro do imóvel no INCRA.	Secretaria da Receita Federal.
Comprovantes de pagamento do ITR dos últimos 05 (cinco) exercícios.	Cópia autenticada.	Documento do proprietário do imóvel.
Comprovante de entrega da Declaração do ITR.	Cópia do último exercício acompanhada da Declaração do ITR (DIASC/DIAT).	Documento do proprietário do imóvel.
Certidão Negativa de Débitos do IBAMA.	Certidão original, solicitada para verificar se existem débitos no IBAMA.	- Secretaria do IBAMA. - Secretaria do Meio Ambiente.
Mapa ou Planta do imóvel.	Cópia simples, constando os confrontantes, as benfeitorias e as culturas permanentes.	Documento do imóvel.
Laudo de avaliação e fotografias do imóvel.	Laudo para fins de avaliação de valor de mercado e garantia.	Vide observação II.

- Obs.:** I. Não será aceito a formalização, através do consórcio, de transação envolvendo imóvel que está em comum dentro de maior área. Em tais casos, deverá primeiramente efetivar a divisão da área pretendida e registrar no Cartório de Registro de Imóveis, possibilitando assim a abertura de Matrícula autônoma, com a perfeita descrição das linhas e divisas perimetrais da área e suas medidas e confrontações;
- II. Os Laudos de Avaliação e Vistoria serão realizados única e exclusivamente pela empresa FBTEC-Engenharia, devendo a solicitação do laudo ser feita através do setor de Contemplação do Consórcio Groscon, sendo que os custos dos mesmos serão debitados diretamente do crédito do cliente.

09. OBSERVAÇÕES FINAIS.

I. Quando a venda for de pai para filho (ascendente para descendente), os demais filhos do vendedor que não forem compradores, assim como seus cônjuges, deverão comparecer no Instrumento Particular para anuírem a compra e venda a ser efetivada, devendo enviar cópia autenticada dos documentos pessoais (RG, CPF, Certidão de Nascimento ou Casamento) e qualificação (profissão e endereço). Caso exista menor de 16 (dezesseis) anos entre os demais filhos, deverá ser expedido Alvará Judicial que habilitará o curador especial nomeado a comparecer no respectivo Instrumento Particular, para anuir em nome do incapaz.

II. Quando qualquer uma das partes for representada por Procurador, deverá ser enviada juntamente com os demais documentos pertinentes a cada caso, a cópia autenticada da Procuração Pública outorgada em Cartório. Caso a data da outorga do Instrumento não for atual, deverá ser apresentada Certidão atualizada original da mesma, a ser obtida junto ao Cartório onde foi lavrado.

DEPARTAMENTO DE CRÉDITO
CONSÓRCIO NACIONAL GROSCON
A maneira inteligente de investir!
(16) 3707-5500 www.consorciogroscon.com.br

(AGOSTO /2023)